

La pratique du droit de préemption urbain dans la Manche



Avril 2005

La pratique du droit de préemption urbain dans la Manche

**Cette étude a été réalisée par la Direction Départementale de l'Équipement de la Manche
Sous la direction de Pierre SALLENAVE**

Sous l'autorité de Pascal BRERAT
Chef du Service Aménagement, Urbanisme et Environnement

Conception et réalisation
Jean-Marie NAEL, chargé d'études principal
Françoise CHAUVOIS, chargée d'études

Avril 2005

Sommaire

- I. Objectifs de l'étude
- II. Présentation du droit de préemption urbain (DPU)
 - 1 - Les articles de référence
 - 2 - Les principes généraux
 - 3 - Les motifs invoqués
 - 4 - Les opérations concernées
 - 5 - Le cas du DPU renforcé
 - 6 - Les zones concernées par le droit de préemption
 - 7 - Cas des cartes communales
 - 8 - La procédure
 - a- La déclaration d'intention d'aliéner
 - b- Le choix de l'administration
 - 9 - Le délaissement
 - 10 - La rétrocession
- III. Méthodologie utilisée
 - 1- Méthode employée : l'enquête
 - 2- Typologie des communes enquêtées
- IV. Exploitation de l'enquête
 - 1- Typologie des communes ayant répondu à l'enquête
 - 2- Typologie des communes ayant institué le DPU
 - 3- Analyse de la mise en place du DPU
 - a- Année de mise en place du DPU
 - b- Périmètre de préemption mis en place
 - c- Modification du périmètre
 - 4- Gestion du DPU
 - a- Exercice du DPU par un EPCI
 - b- Notification de renonciation à la préemption
 - c- Les déclarations d'intention d'aliéner
 - d- Exploitation statistique des DIA par les collectivités
 - 5- Mise en oeuvre et évaluation du DPU
 - a- Non utilisation du DPU dans les communes l'ayant institué
 - b- Typologie des usages de la préemption
 - c- Fréquence de l'usage du DPU
 - d- Analyse des différents types d'acquisition : par préemption et à l'amiable
 - e- Comparaison entre le montant moyen des préemptions et le montant des acquisitions amiables
 - f- Intervention du juge de l'expropriation
- V. Complément statistique
- VI. Enseignements à tirer et suites à donner
 - 1- Les principaux enseignements de l'étude
 - 2- Les suites à donner
- VII. Glossaire
- VIII. Bibliographie
- IX. Annexes

I- Les objectifs de l'étude

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est un outil d'intervention foncière, défini par l'article L.210.1 et les articles du L.211 du Code de l'Urbanisme.

Le DPU s'exerce dans un périmètre délimité par la collectivité et doit avoir pour objet la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement ou la constitution de réserves foncières nécessaires à celles-ci).

Il offre la possibilité à une commune disposant d'un document d'urbanisme opposable, de se porter acquéreur prioritaire en cas de vente de terrains ou d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre préalablement défini. Il permet également à la collectivité de se tenir informée des ventes qui ont lieu sur son territoire et d'observer les mutations foncières à l'intérieur de la zone de préemption et d'en analyser le contenu, là encore avec le souci de mettre l'observation au service de l'aménagement.

Dans la palette des outils fonciers dont disposent les collectivités, le droit de préemption urbain occupe ainsi une place à part, en raison :

- de sa facilité et de sa souplesse d'utilisation,
- de la latitude qu'il laisse à la collectivité pour exercer ou non son droit de préemption,
- de la variété des objectifs qui peuvent lui être assigné au service de l'aménagement.

Il constitue indéniablement un outil intéressant pour les collectivités qui souhaitent accompagner le développement local par une politique foncière mise au service de l'aménagement, en particulier dans un contexte de renouvellement urbain et de pression croissante sur le foncier.

C'est ce qui a incité la direction départementale de l'Equipement à mener la présente étude, destinée à évaluer l'utilisation de cet outil foncier dans la Manche et à identifier, à partir des pratiques locales, le besoin éventuel de relancer sa promotion auprès des collectivités.

II- Présentation du droit de préemption urbain

1- Les articles de référence

Le droit de préemption urbain a été introduit par la **loi 85-729 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement du 18 juillet 1985**.

Il est visé aux articles :

L 211-1 à L 211-7, L213-1 à L213-18, R211-1 à R211-8, R 213-1 à R213-30, A 213-1 du code de l'urbanisme

2- Les principes généraux

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité d'acheter en priorité, des biens mis en vente à l'intérieur d'un périmètre préalablement défini. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.

Contrairement à l'expropriation qui peut frapper un propriétaire jouissant paisiblement de son patrimoine, le droit de préemption ne concerne que les personnes qui souhaitent vendre un bien immobilier. Dès lors qu'il n'y a plus d'intention de vendre, le droit de préemption n'a plus d'objet.

L'exercice de ce droit de préemption permet à la collectivité titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien immobilier, très souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

3- Les motifs invoqués

La collectivité publique ne peut exercer son droit de préemption que dans les zones géographiques bien délimitées au préalable, et uniquement pour mettre en œuvre des opérations d'intérêt général : réalisation d'équipements collectifs, valorisation du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, développement d'activités économiques, etc.

L'exercice du DPU doit toujours en préciser le motif.

Toutefois, la commune a le droit d'utiliser le bien à d'autres fins que celui indiqué initialement, à la condition que l'opération de substitution soit susceptible de justifier le droit de préempter.

4- Les opérations concernées

La collectivité peut exercer son droit sur tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans, qui font l'objet d'une vente (volontaire ou forcée) ainsi que sur les titres des sociétés immobilières (civile ou par actions).

Sont exclus du droit de préemption :

- les biens immobiliers faisant l'objet d'une donation ou d'une succession,
- les immeubles appartenant aux organismes d'HLM,
- les fonds de commerce,
- les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) portant sur un seul local,
- les immeubles achevés depuis moins de dix ans,
- les biens cédés à l'occasion d'un plan de cession élaboré dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

5- Cas du droit de préemption urbain renforcé

Le droit de préemption urbain renforcé permet à la commune d'exercer un droit de préemption sur des cessions de biens qui, en principe, ne lui sont pas soumises.

La délibération du Conseil municipal instituant un droit de préemption urbain renforcé doit être motivée. Le Conseil d'Etat exige que la délibération instituant un droit de préemption « renforcé » précise de manière concrète les raisons qui justifient ce renforcement.

En vertu de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, sont notamment concernées :

- les immeubles bâtis depuis moins de 10 ans,
- les locaux compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété depuis plus de 10 ans,
- et la cession de parts ou d'actions par les sociétés d'attribution.

6- Les zones concernées par le droit de préemption (au sens large)

Le droit de préemption ne peut intervenir que dans des zones préalablement définies par un acte administratif, qui désigne en même temps le titulaire de droit.

Plusieurs types de préemption existent. Ainsi, il s'exerce de plein droit :

- dans les espaces naturels sensibles, où peut s'exercer la préemption par le Département ou le Conservatoire du littoral,
- dans les zones agricoles, où les SAFER peuvent intervenir,

- dans les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- dans les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) qui ne concernent que les territoires non couverts par un Plan d'Occupation des Sols (POS),
- **à l'intérieur des périmètres urbains (zones U), dans les zones d'urbanisation future (zone NA) pour les communes disposant d'un POS rendu public ainsi que dans les zones urbaines et à urbaniser (AU) pour les communes disposant d'un PLU approuvé. Il s'agit alors du droit de préemption urbain (DPU).**

C'est le droit de préemption le plus courant, que la commune (ou l'intercommunalité compétente) peut exercer sur tout ou partie de son territoire.

C'est ce seul droit de préemption qui sera traité dans cette étude.

Cependant, pour être exhaustif sur les différents droits de préemption, il y a lieu de signaler le cas des cartes communales.

7- Cas des cartes communales

Il y a lieu de noter que la loi 2003-590 dite loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a étendu la possibilité d'instituer le droit de préemption dans les communes qui n'ont pour document de planification qu'une simple carte communale, et ce, avec des conditions d'usage plus restrictives.

La loi UH a ainsi complété la lente évolution de ce document de planification qu'est la carte communale, en concrétisant une revendication des maires des communes rurales. Une telle évolution n'était pas aisée : instrument d'intervention publique dont le double but est à la fois de maîtriser le préalable foncier et de lutter contre la pression foncière, le droit de préemption cadre mal avec les enjeux d'aménagement des petites communes rurales réputées moins en lutte avec les dérives de la spéculation foncière.

Le droit institué par le nouvel alinéa 2 de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme présente trois caractéristiques bien particulières :

- Le droit de préemption peut être institué « *dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte* ». Faisant référence à « *un ou plusieurs périmètres* », le texte suggère, plus qu'il n'impose, que le périmètre de préemption ne couvre pas la totalité de la carte communale. C'est aussi l'esprit du droit de préemption urbain, lequel ne couvre pas la totalité du territoire communal et ne devrait même pas couvrir la totalité des zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme, mais devrait être réservé aux seuls périmètres où l'intervention publique s'impose.
- Le droit de préemption est institué par le conseil municipal dans un ou plusieurs périmètres « *délimités par la carte* ». La zone de préemption est un périmètre de plus qui se superpose aux autres. Ce périmètre peut être prévu dès l'origine, lors de l'approbation de la carte communale, ou bien postérieurement par une délibération séparée. En ce cas, cela impose de procéder à la révision de la carte communale, procédure identique à son élaboration (art.R.124-1 à R.124-8 du code de l'urbanisme).

- Le droit de préemption ne peut être utilisé que dans le seul but de réaliser une opération d'aménagement ou un équipement. Ce champ d'application est considérablement plus restreint que celui du droit de préemption urbain. La logique du texte applicable en présence d'une carte communale est donc différente du droit de préemption urbain, pour lequel le périmètre est institué sans motivation particulière, la justification d'un projet ne devant apparaître que lors de l'exercice même du droit de préemption.

Il y a lieu de noter que lorsqu'une commune décide de remplacer son plan d'occupation des sols par une carte communale, elle perd automatiquement la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain. Toutefois, elle peut opter pour le droit de préemption spécifique aux cartes communales dans les conditions précisées ci-dessus.

Le droit de préemption pour le cas des cartes communales n'a pas été analysé dans cette étude. En effet, la loi UH de juillet 2003, qui étendait aux cartes communales la possibilité d'instituer un droit de préemption était trop récente pour apporter à l'enquête réalisée en juillet 2004, des enseignements significatifs nouveaux, d'autant que l'étude se base sur le bilan de l'utilisation du DPU entre 2000 et 2003.

Il sera néanmoins intéressant de suivre désormais l'impact réel de cette disposition législative dans les communes dotées de carte communale, bon nombre de communes manchoises ayant opté pour ce document de planification adapté à leur petite taille et à la faible pression qui les caractérise.

8- La procédure

a) La déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

Si le bien est situé dans une zone couverte par un droit de préemption, il faut adresser au maire de la commune une déclaration d'intention d'aliéner indiquant le prix et les conditions de la vente (en pratique, c'est le notaire chargé de la vente qui effectue cette formalité).

Le défaut de DIA peut donner lieu à une action en annulation de la vente pendant 5 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique.

La commune dispose de 2 mois à compter de la réception de la DIA, pour faire connaître sa réponse.

Si elle souhaite engager une procédure de préemption, la commune doit transmettre une copie de la déclaration au service des Domaines, afin qu'il se prononce sur le prix (cet avis est indispensable quand la valeur du bien est supérieur à 30.489,80 €).

Le maire n'est toutefois pas lié par la décision des Domaines, il peut proposer un prix différent (inférieur ou supérieur sur délibération du conseil municipal).

b) Le choix de l'administration

A ce stade la commune peut :

- ne pas répondre (son silence vaut alors renonciation à l'acquisition du bien), ou renoncer expressément à exercer son droit. Le bien peut donc être mis en vente librement au prix annoncé dans la DIA.
- accepter le bien au prix proposé. La vente est alors conclue. L'acte de vente doit être passé dans les 3 mois et le prix payé, dans les 6 mois. A défaut, le vendeur reprend son bien et peut le vendre librement à un tiers. La commune qui décide d'exercer son droit de préemption doit alors préciser le motif invoqué.
- faire une contre-proposition. Le propriétaire dispose de 2 mois pour renoncer à vendre (son silence vaut renonciation), ou accepter la contre-proposition. A défaut d'entente, le prix est fixé judiciairement par le juge de l'expropriation (au Tribunal de Grande Instance). Le juge fixe le prix (comme en matière d'expropriation) en se référant aux prix des transactions récentes sur des biens identiques. Les parties peuvent renoncer l'une à acheter, l'autre à vendre, pendant la procédure et les 2 mois suivants.
- Si la commune renonce à acheter avant la fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut vendre au prix indiqué dans la DIA. En revanche, si elle y renonce après, il peut vendre pendant une période de 5 ans au prix fixé judiciairement (éventuellement révisé sur la base de l'indice du coût de la construction).

Le préempteur doit consigner 15% du prix évalué par le service des Domaines à la caisse des dépôts et consignations (dans les 3 mois de la saisine du juge) afin d'éviter les recours dilatoires.

Si la commune ne respecte pas ces formalités, elle est réputée avoir renoncé à exercer son droit de préemption.

9- Le délaissement

Le propriétaire d'un bien situé dans une zone de préemption peut contraindre le bénéficiaire du droit de préemption à l'acquiescer à tout moment. C'est notamment le cas pour celui dont le terrain est morcelé partiellement.

Le propriétaire adresse à la mairie de la commune concernée une DIA en indiquant le prix qu'il demande. Le titulaire du droit de préemption dispose de 2 mois pour se prononcer.

A défaut d'accord amiable sur le prix, celui-ci est fixé par le juge de l'expropriation.

Si le titulaire du droit de préemption renonce à l'acquisition avant la fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut vendre au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Si la renonciation a lieu après, le bien n'est plus soumis au droit de préemption pendant 5 ans, et la vente peut avoir lieu au prix fixé par le juge (éventuellement révisé).

10- La rétrocession

Le DPU doit être exercé dans un but d'intérêt général, qui doit être précisé dans la décision de la commune.

En cas de préemption effective, la commune doit affecter le bien préempté à la destination invoquée dans sa décision.

A ce titre, l'ancien propriétaire a un droit de regard sur l'utilisation du bien. Pour s'en assurer, il est possible de consulter le registre des préemptions qui doit être tenu à la disposition de tous en mairie.

Si, dans un délai de 5 ans suivant l'acquisition, le titulaire du droit de préemption décide d'aliéner ou d'utiliser le bien à un usage différent de celui prévu par la loi, la municipalité doit prévenir l'ancien propriétaire ou ses héritiers afin de leur proposer la vente du bien en priorité (sorte de droit de préemption inversé). A défaut d'entente sur le prix, le juge de l'exécution saisi le fixe d'office.

Cette procédure complexe explique que les communes ont tout intérêt à respecter les engagements pris.

III- Méthodologie

1- Méthode utilisée : l'enquête

Cette étude a été réalisée à partir d'une enquête effectuée en juin et juillet 2004 (*voir questionnaire en annexe 1*), le questionnaire retenu s'inspirant de celui utilisé pour l'étude intitulée : « *Etat des lieux des pratiques de la préemption en DPU et en ZAD et propositions de réformes* », ADEF, Olivier Morlet, février 2000.

Le questionnaire a été envoyé aux différentes collectivités aptes à instituer le DPU, à savoir : les communes disposant d'un POS approuvé ou d'un PLU approuvé. Les communes interrogées avaient à faire un bilan sur 4 années : 2000, 2001, 2002 et 2003.

Les diverses questions posées portaient sur :

- la date de la délibération du conseil municipal,
- les surfaces couvertes par le DPU et leur modification dans le temps,
- la délégation éventuelle du DPU à un EPCI,
- le mode de renonciation utilisé,
- le nombre de DIA instruites et leur éventuelle exploitation statistique,
- le nombre de biens acquis (en distinguant l'emploi du DPU, la négociation à l'amiable et l'expropriation) et en précisant dans chaque cas, la valeur du bien
- l'identification du projet concerné par l'acquisition.

L'enquête réalisée s'est traduite par l'envoi de 217 questionnaires. Un rappel a été effectué quelques semaines plus tard pour les communes qui n'avaient pas encore répondu.

Pour être exhaustif, il faut signaler que les EPCI n'ont pas été interrogés. Le bilan les concernant apparaît dans les réponses des communes qui ont délégué cette compétence à l'EPCI.

2- Typologie des communes enquêtées

Carte : Avancement des documents d'urbanisme

Carte : Communes enquêtées

Carte : Population

Les communes interrogées sont celles qui étaient susceptibles d'avoir institué le DPU. Il s'agit des communes qui disposent d'un POS ou d'un PLU approuvé à la date de l'enquête.

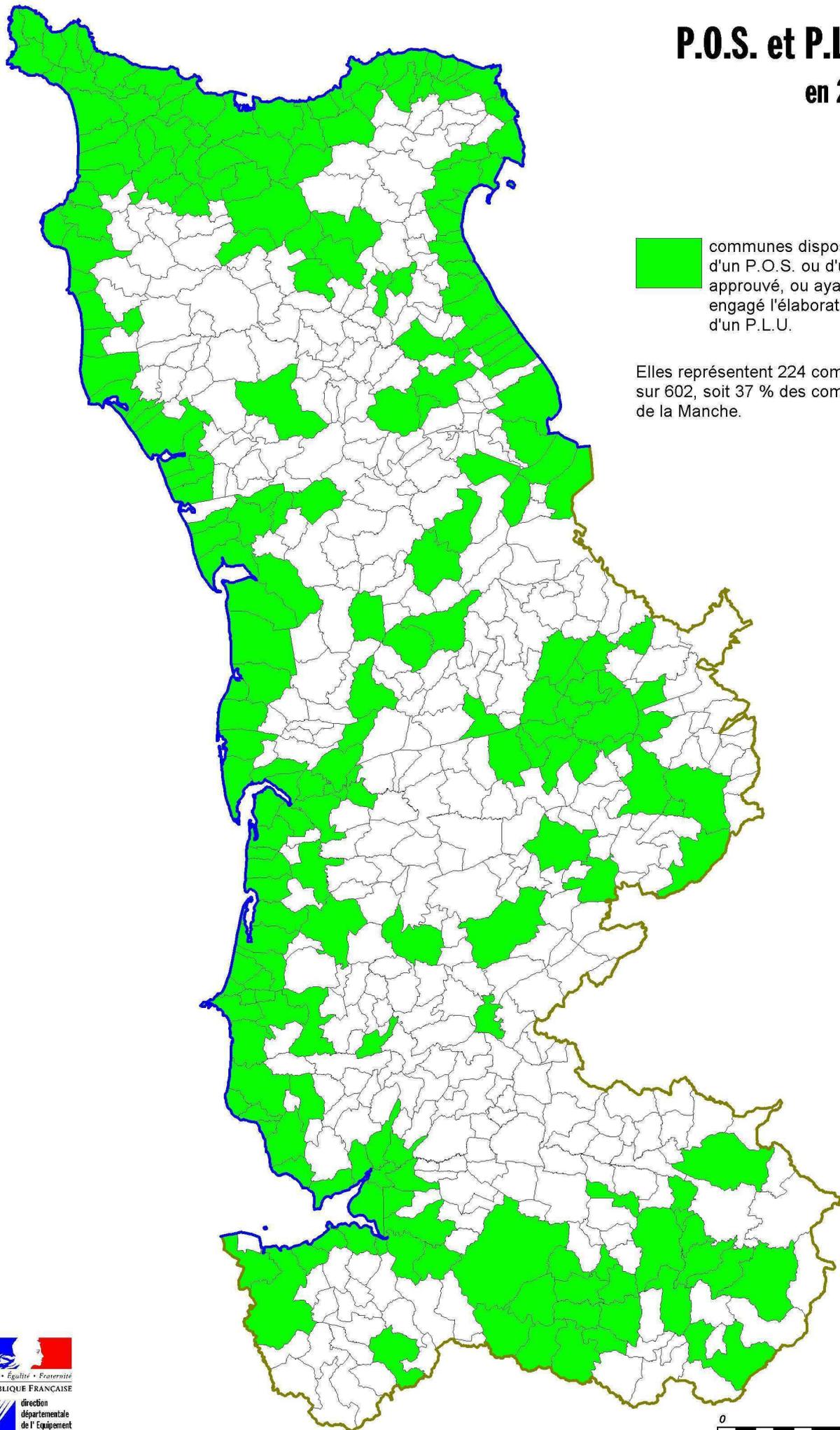
Dans la Manche, la plupart des communes à enjeux sont dotées d'un tel document de planification. La quasi-totalité des communes littorales sont couvertes par un POS ou un PLU, ou le seront dans un futur proche. Celles qui n'en ont pas encore sont : Sainte-Marie du Mont, Audouville la Hubert, le Mont-Saint-Michel qui ont un PLU en cours d'élaboration, et Baubigny, dont la carte communale actuellement à l'étude, abrogera le PLU.

Les communes incluses dans une unité urbaine ont également été interrogées. *Pour rappel, l'unité urbaine est composée d'une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations qui présentent entre elles une continuité du bâti (moins de*

250 m) et comportent au moins 2 000 habitants. N'ont pas été enquêtées parmi ces communes : Vaudrimesnil (au sud de Périers) et surtout Bricquebec, communes dont les actes d'urbanisme relèvent encore du règlement national d'urbanisme (RNU), Sainte Cécile qui a une carte communale en cours d'étude (sans document préalable) et Carentan, dont le PLU est en cours d'élaboration.

Les 217 communes interrogées (*liste des communes en annexe 2*) se ventilent ainsi :

- 10 ont plus de 5 000 habitants,
- 26 ont entre 2 000 et 5 000 habitants,
- 40 ont entre 1 000 et 2 000 habitants
- et 141 ont moins de 1 000 habitants.



 communes disposant
d'un P.O.S. ou d'un P.L.U.
approuvé, ou ayant
engagé l'élaboration
d'un P.L.U.

Elles représentent 224 communes
sur 602, soit 37 % des communes
de la Manche.





Communes enquêtées



ayant répondu



n'ayant pas répondu



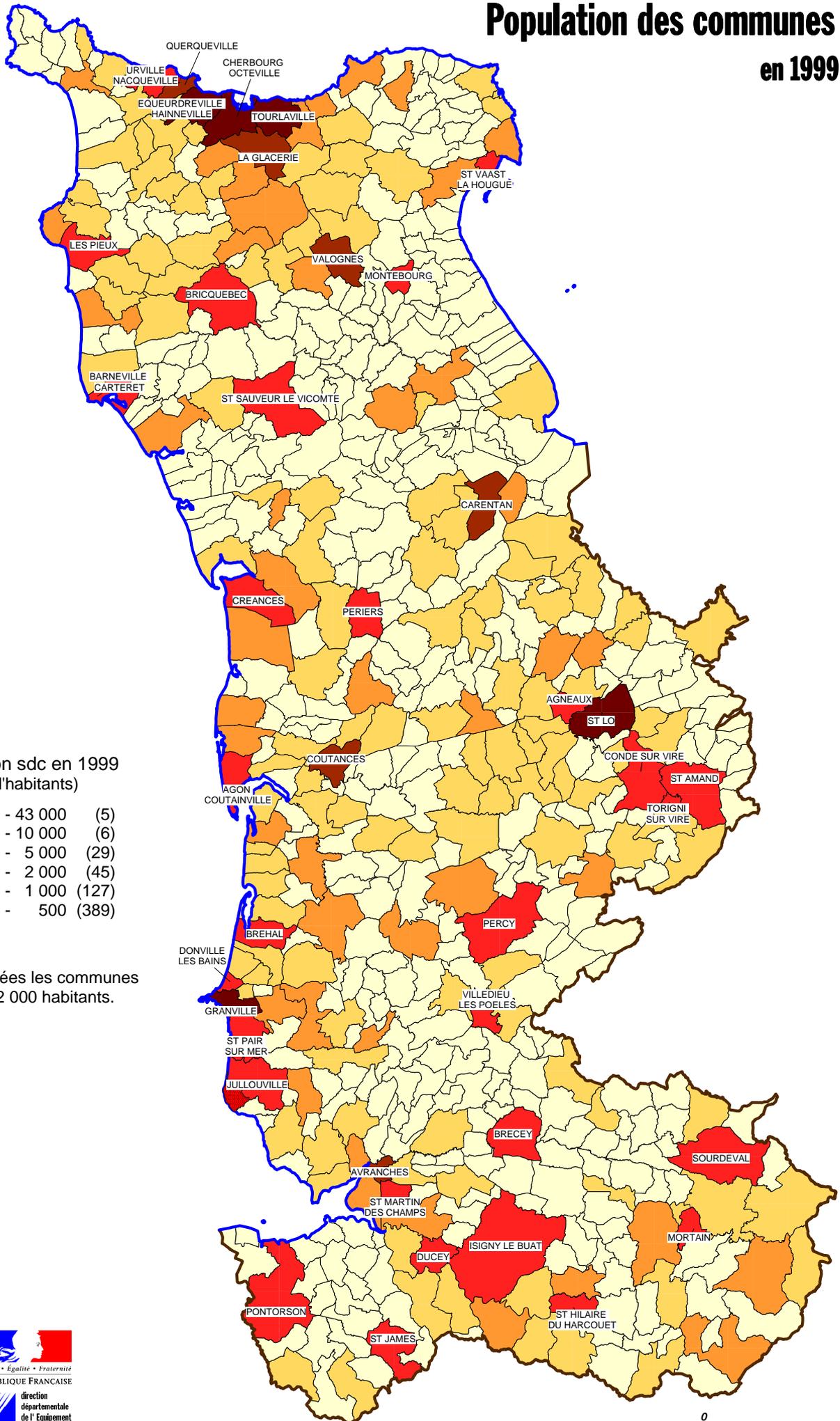
0 20 km



Population sdc en 1999
(nb d'habitants)

10 000 - 43 000	(5)
5 000 - 10 000	(6)
2 000 - 5 000	(29)
1 000 - 2 000	(45)
500 - 1 000	(127)
0 - 500	(389)

Sont nommées les communes
de plus de 2 000 habitants.



IV- Exploitation de l'enquête

1- Typologie des communes ayant répondu à l'enquête

Carte : Communes enquêtées (voir p13)

217 communes ont reçu un questionnaire. Pour mémoire, la Manche compte 602 communes.

188 communes ont répondu, soit 87 % des communes interrogées ce qui est un taux de réponse très satisfaisant. Toutes les communes interrogées de plus de 5 000 habitants ont renvoyé le questionnaire. Parmi les communes ayant répondu, 123 ont institué le DPU et 65 ne l'ont pas fait. Le rapport est ainsi approximativement de 2/3 et 1/3.

Plus d'un tiers des communes qui ont répondu qu'elles avaient institué le DPU, n'ont rempli que partiellement le questionnaire.

Parmi les communes qui n'ont pas répondu, 13 ont plus de 1 000 habitants, dont 6 plus de 2000. Il s'agit de Donville-les-Bains, Jullouville, Les Pieux, Pontorson et Saint-Sauveur-le-Vicomte.

Parmi les communes qui ont répondu et qui n'ont pas institué le DPU, huit ont plus de 1 000 habitants : Saint-Quentin-sur-le-Homme, Tollevast, La Haye-Pesnel, Fermanville, Digosville, Pont-Hébert, Créances et Urville-Nacqueville ; les deux dernières ayant plus de 2 000 habitants. Parmi celles-ci, deux ont précisé, au moment de l'enquête, qu'elles prévoyaient d'instituer le DPU dans un futur proche : il s'agit de Saint-Quentin-sur-le-Homme et Fermanville.

Il est important de noter que, contrairement à ce qu'on aurait pu penser a priori, l'étude n'a pas révélé de spécificités propres aux communes littorales, mais elle a, par contre, permis d'identifier des situations contrastées en lien avec la taille des communes.

2- Typologie des communes ayant institué le DPU

Carte : Communes avec ou sans DPU d'après le questionnaire

Part des communes ayant instauré le DPU parmi les communes ayant répondu :

Population sdc en 1999	Nb de communes ayant le DPU	Nb de communes n'ayant pas le DPU	Part de communes ayant le DPU (%)
- de 500 hab	30	39	43,5
500 à 1 000 hab	38	17	69,1
1 000 à 2 000 hab	27	6	81,8
2 000 à 5 000 hab	19	2	90,5
5 000 à 10 000 hab	5	0	100,0
+ de 10 000 hab	5	0	100,0
TOTAL	124	64	66,0

124 communes, soit les 2/3 des communes qui ont répondu à l'enquête, ont institué le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones U, NA ou AU de leur territoire.

On relève une corrélation entre la taille de la commune et l'instauration du DPU.

Plus les communes sont peuplées, plus elles sont nombreuses à l'avoir mis en place. Toutes les communes de plus de 5 000 habitants, disposant d'un POS ou PLU approuvé, l'ont instauré. Certaines de ces communes connaissent une pression foncière qui les a probablement incitées à se doter de cet outil leur permettant de mieux maîtriser l'aménagement de leur commune. A cela s'ajoute le fait que les communes urbaines disposent de services techniques et administratifs plus au fait des réglementations : la mise en place du DPU a pu s'y faire plus rapidement et plus facilement.

La proportion des communes de moins de 500 habitants disposant du DPU n'est que de 43,5 %. Celui-ci est donc moins utilisé dans les petites communes et sans doute aussi moins bien connu des élus ruraux. Le DPU est probablement moins nécessaire dans des communes qui ne connaissent pas de forte pression foncière (d'où des acquisitions foncières traitées à l'amiable au rythme des besoins) ou dans celles dont la seule ambition en matière d'aménagement est de gérer au mieux les affaires courantes et de laisser l'initiative au privé en lui précisant simplement le cadre général dans lequel cette initiative privée doit s'inscrire.

Réponses au questionnaire (juin 2004)

Communes avec ou sans DPU

Analyses
Territoriales
et Politiques
de l'Etat



Communes ayant répondu
au questionnaire

-  Communes sans DPU (61)
-  Communes sans DPU (mais en cours) (4)
-  Communes ayant le DPU (124)

 Unités urbaines

Questionnaire envoyé à 217
communes (communes disposant
d'un POS ou PLU approuvé) ;
taux de réponse de 86 %.



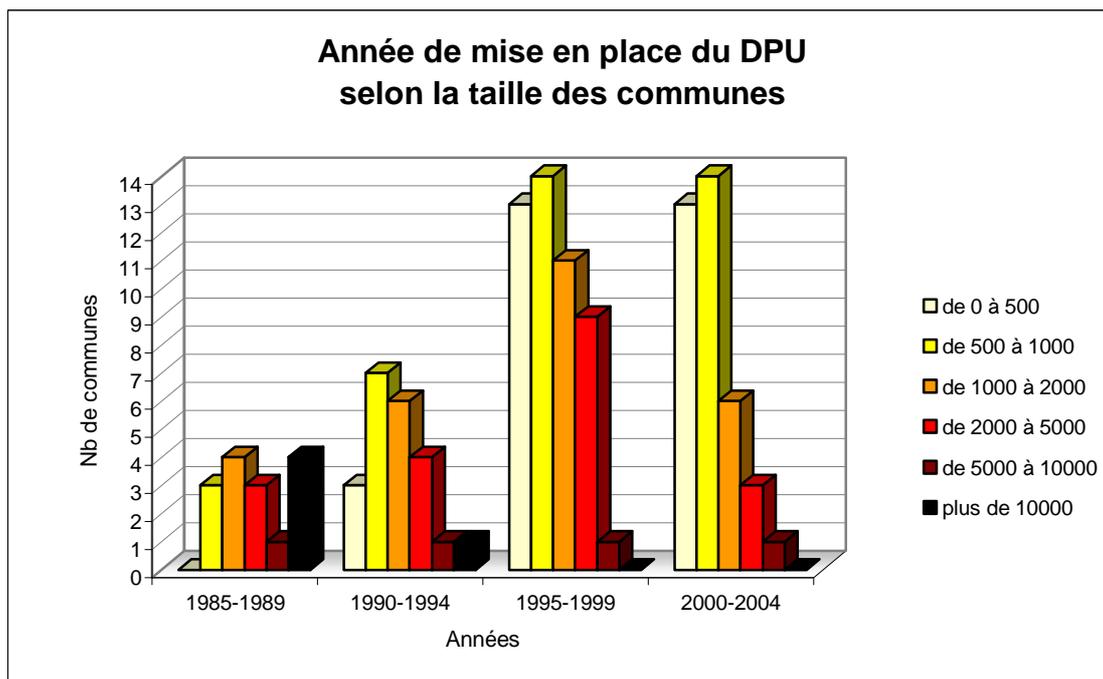
0 20 km

3- Analyse de la mise en place du DPU

a) Année de mise en place du DPU

Carte : Année de mise en place du DPU

Le droit de préemption urbain a été mis en place en France au milieu des années 1980 (loi du 18 juillet 1985).



L'instauration de cet outil dans le département a démarré lentement ; mais il a progressé rapidement au cours des dix dernières années.

A la fin des années 1980, 15 communes manchoises seulement disposaient du DPU. Ce sont :

- des communes urbaines : Cherbourg-Octeville, Saint-Lô, Tournaville, Granville, Querqueville
- des communes proches d'un pôle urbain : Saint-Georges-Montcoq et Agneaux (près de Saint-Lô), Yquelon (à la périphérie de Granville), Marcey-les-Grèves (à proximité d'Avranches), Hauteville-sur-Mer (à la périphérie de Montmartin-sur-Mer)
- ainsi que quelques chefs-lieux de canton : Sourdeval, Barenton, Ducey, Le Teilleul et Lessay.

Dans les années 1990, le DPU semble avoir bénéficié d'une plus grande notoriété auprès des élus. L'instauration du DPU a pris de l'ampleur. 70 communes ont ainsi franchi le pas (22 entre 1990 et 1995 et 48 entre 1995 et 2000). C'est donc dans la seconde moitié des années 1990 qu'il y a eu le plus de communes manchoises à mettre en place un droit de préemption urbain.

Au début des années 2000, 37 communes supplémentaires sont venues s'ajouter à la liste des communes disposant du DPU. 4 d'entre elles ont plus de 2 000 habitants : Coutances, Villedieu-les-Poëles, Périers et Percy.

On constate que plus une commune est peuplée, plus elle a trouvé opportun d'instituer rapidement le DPU. 80 % des communes de plus de 10 000 habitants ont instauré cet outil dès les années 1980. Situation inverse pour les communes les plus petites : aucune commune de moins de 500 habitants n'a mis en place le droit de préemption dans les années 1980, alors qu'elles sont 45 % à l'avoir fait au début des années 2000.



Année de mise en place
du DPU

-  2 000 - 2 004 (37)
-  1 995 - 2 000 (48)
-  1 990 - 1 995 (22)
-  1 980 - 1 990 (15)

 Non renseigné

 Unités urbaines



0 20 km

b) Périmètres de préemption mis en place

Surface moyenne couverte par le DPU en % des zones U, NA et AU :

Population sdc en 1999	% des zones U	% des zones NA	% des zones AU
- de 500 hab	100,0	100,0	∅
500 à 1 000 hab	99,5	97,1	13,8**
1 000 à 2 000 hab	100,0	28,8*	100,0
2 000 à 5 000 hab	93,9	95,5	100,0
5 000 à 10 000 hab	100,0	100,0	100,0
+ de 10 000 hab	95,7	100,0	89,6

* Ce faible pourcentage est dû à l'importante superficie de la zone NA de Saint-Martin-de-Landelles ; cette commune n'ayant pas instauré le DPU sur cette zone.

Si l'on exclut cette commune des calculs, le pourcentage de zones NA couvertes par le DPU est de 98,1 %.

** Ce pourcentage ne comprend qu'une seule commune (Saint-Germain sur Ay).

Remarques : 47 communes n'ont pas renseigné cette information.

On remarque que, pour la plupart, les collectivités retiennent de vastes zones de préemption, si on rapporte les surfaces mises sous DPU aux surfaces totales des zones susceptibles d'en être grevées.

En règle générale, c'est la quasi-totalité des zones U, NA ou AU qui est soumises au droit de préemption urbain. Ce réflexe un peu systématique qui conduit les communes à instituer le DPU sur la totalité des zones U, NA ou AU, laisse à penser qu'elles agissent sans projet, ni stratégie prédéfinie en terme d'aménagement et qu'elles souhaitent simplement se positionner favorablement si une intention de vente correspond à un besoin communal du moment.

c) Modification du périmètre

L'enquête révèle que le périmètre couvert par le DPU évolue dans le temps avec une tendance très nette à l'accroissement des zones qu'il recouvre. Dans 17 % des communes ayant répondu, il a subi une ou plusieurs modifications depuis son instauration.

Ces modifications de périmètre, qui s'opèrent par délibération du conseil municipal, peuvent résulter d'une décision explicite de la collectivité. Elles peuvent aussi avoir pour origine un changement de zonage du POS ou du PLU, faisant basculer dans le périmètre éligible, des secteurs qui en étaient auparavant exclus. Dans la quasi-totalité des communes ayant répondu et ayant procédé à une modification de périmètre, cette modification s'est traduite par un élargissement des zones soumises au DPU. L'inverse se rencontre également, mais très rarement, puisqu'une seule commune (Ravenoville) a procédé ainsi.

On constate un lien entre modification du périmètre d'intervention du DPU et taille des communes. Dans les communes de moins de 2 000 habitants, moins de 16 % d'entre elles ont vu le périmètre du DPU changer. Alors que plus de 20 % des communes de plus de 2 000 habitants ont procédé à une modification du périmètre.

On peut trouver l'explication dans le fait que les documents de planification sont révisés plus souvent dans les communes importantes et qui se développent.

De même, la moitié des communes qui ont procédé à un élargissement du périmètre d'intervention du DPU, sont des communes littorales.

Modification du périmètre couvert par le DPU depuis son instauration :

Population sdc en 1999	Communes ayant modifié le périmètre du DPU	Communes n'ayant pas modifié le périmètre du DPU	Total	Communes n'ayant pas renseigné	% Modification	% Sans modification
- de 500 hab	4	22	26	4	15	85
500 à 1 000 hab	4	32	36	2	11	89
1 000 à 2 000 hab	3	22	25	2	12	88
2 000 à 5 000 hab	4	15	19	0	21	79
5 000 à 10 000 hab	3	1	4	1	75	25
+ de 10 000 hab	1	4	5	0	20	80
TOTAL	19	96	115	9	17	83

Remarque : 9 communes n'ont pas répondu à cette information.

Carte : Modification du périmètre

Type de modification du DPU :

Population sdc en 1999	Elargissement du périmètre	Diminution du périmètre	Elargissement (en % du total des communes qui l'ont modifié)	Diminution (en % du total des communes qui l'ont modifié)
- de 500 hab	3	1	75	25
500 à 1 000 hab	4	0	100	0
1 000 à 2 000 hab	3	0	100	0
2 000 à 5 000 hab	4	0	100	0
5 000 à 10 000 hab	3	0	100	0
+ de 10 000 hab	1	0	100	0
TOTAL	18	1	95	5



Modification du périmètre

-  Sans changement (95)
-  Elargissement (17)
-  Diminution (1)
-  Adaptation (1)
-  Non renseigné (9)
-  Unités urbaines



4- Gestion du DPU

a) Exercice du DPU par une structure de coopération intercommunale

Population sdc en 1999	Délégation	Pas de délégation	Total	Délégation (en %)	Pas de délégation (en %)
- de 500 hab	1	26	27	4	96
500 à 1 000 hab	3	34	37	8	92
1 000 à 2 000 hab	0	27	27	0	100
2 000 à 5 000 hab	1	18	19	5	95
5 000 à 10 000 hab	2	3	5	40	60
+ de 10 000 hab	4	1	5	80	20
TOTAL	11	109	120	9	91

Remarque : 3 communes n'ont pas répondu à cette information. Ces communes ont moins de 1 000 habitants chacune.

L'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité, aux communes ayant instauré un droit de préemption sur leur territoire, de déléguer son exercice à un EPCI (établissement public de coopération intercommunale). Il faut pour cela que la commune appartienne à la structure de coopération à laquelle ce droit est transféré.

Dans la Manche, l'exercice du droit de préemption urbain est rarement confié à une structure intercommunale.

Dans les tranches inférieures à 5 000 habitants, la part des communes ayant délégué le DPU à un EPCI est faible (moins de 10 %). En revanche, au sein des communes les plus peuplées, l'exercice du DPU est souvent du ressort d'une structure intercommunale, en particulier dans les deux agglomérations principales du département.

Au total, dans la Manche, ce sont onze communes, parmi celles ayant répondu à l'enquête, qui ont choisi de déléguer leur droit de préemption urbain à un EPCI. Trois structures intercommunales sont concernées :

- la communauté urbaine de Cherbourg (Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville, Turlaville, La Glacière et Querqueville) ;
- la communauté de communes de l'agglomération saint-loise (Saint-Lô, Agneaux, Saint-Georges-Montcoq et Baudre) ;
- la communauté de communes des Pieux (Siouville-Hague et Tréauville).

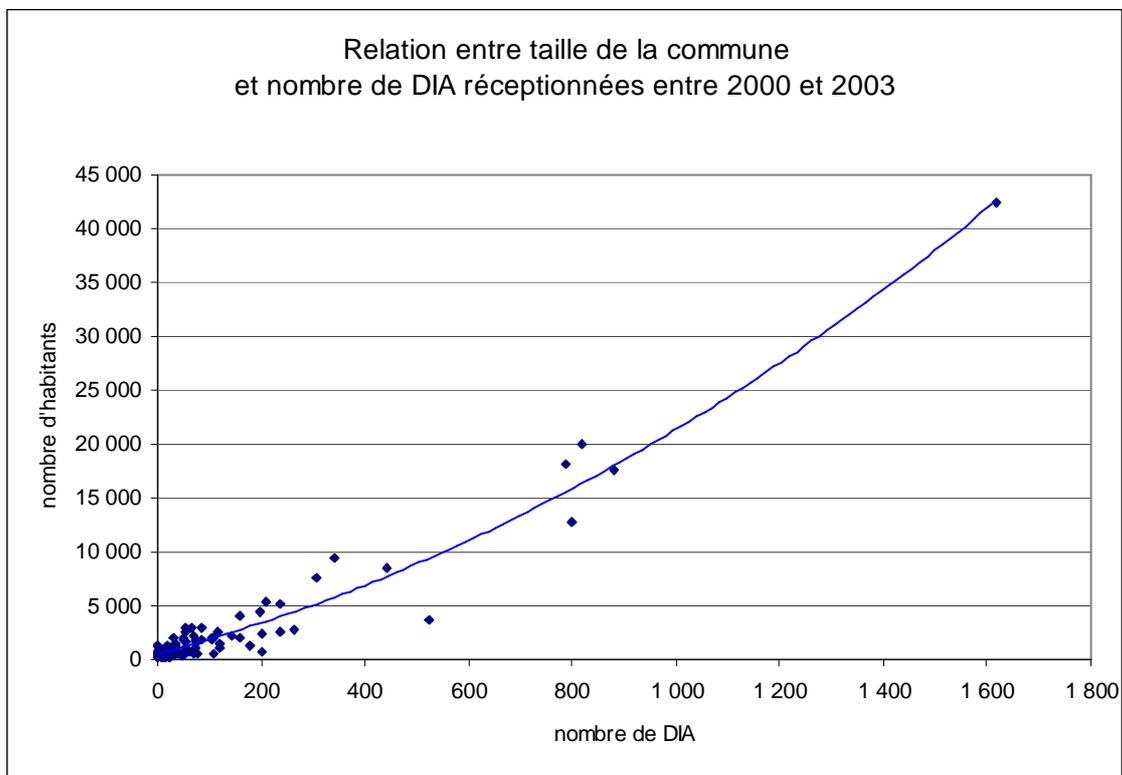
La majeure partie des communes (92 %) a fait le choix de ne pas déléguer le droit de préemption. Les projets d'intérêt communautaire pour lesquels l'usage du droit de préemption urbain serait le bienvenu, sont donc, en réalité, souvent dépendants des décisions des municipalités.

b) Notification de renonciation à la préemption

En cas de renoncement à l'exercice du DPU, toutes les communes qui ont répondu à cette question notifient leur décision au propriétaire (ou au notaire) avant l'expiration du délai de 2 mois. Seules 11 communes n'ont pas répondu et une autre n'a pas pu répondre puisqu'elle n'avait pas encore reçu de DIA.

Quelle que soit leur taille, les collectivités ne font donc pas jouer à plein le délai de 2 mois qui leur est imparti. C'est plutôt une sage attitude qui rend service au vendeur, lequel sait rapidement à quoi s'en tenir sur les intentions de la municipalité et se trouve du même coup, libéré pour proposer son bien à d'autres acquéreurs potentiels.

c) Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)



Comme l'indique le graphique ci-dessus, on constate un lien entre le nombre de DIA déposées et la taille des communes.

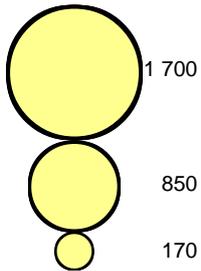
Carte : Répartition du nombre de DIA

Déclarations d'intention d'aliéner entre 2000 et 2003

Analyses
Territoriales
et Politiques
de l'Etat

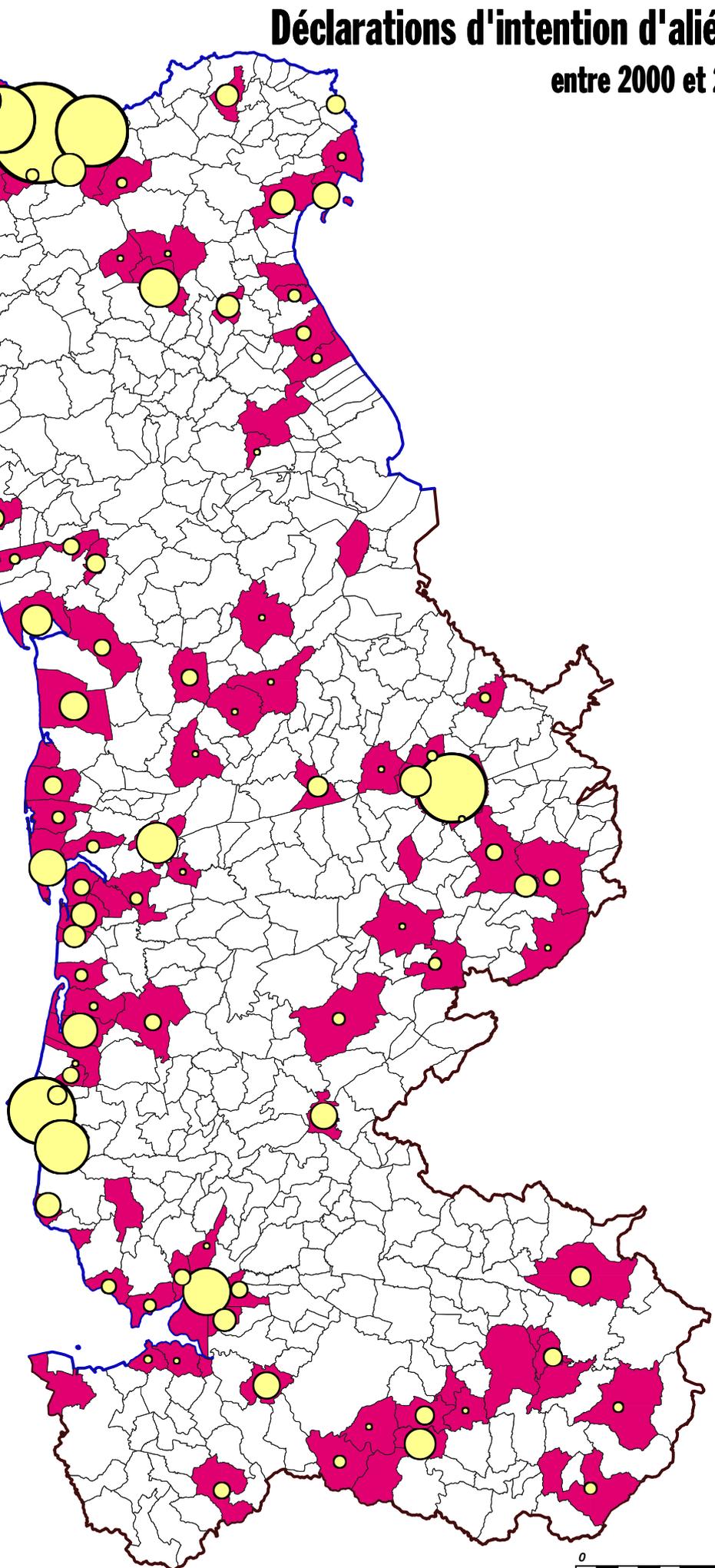


Nombre de DIA entre 2000 et 2003
(communes ayant pu répondre)



Communes déclarant avoir
institué le DPU

■ oui (124)



Nombre moyen de DIA par an et par commune :
(moyenne effectuée de l'année 2000 à 2003)

Population sdc en 1999	Nb moyen de DIA par an (moyenne sur 4 ans)	Total réponses
- de 500 hab	6	20
500 à 1 000 hab	9	32
1 000 à 2 000 hab	18	22
2 000 à 5 000 hab	41	19
5 000 à 10 000 hab	77	5
+ de 10 000 hab	245	5

Remarque : 20 communes n'ont pas renseigné cette question.

Le nombre de DIA déposées augmente avec la taille de la commune. D'à peine 10 par an dans les communes de moins de 1 000 habitants, il peut aller jusqu'à près de 250 par an dans les communes de plus de 10 000 habitants. On peut l'expliquer par le fait que le marché immobilier est plus actif en milieu urbain qu'à la campagne. Les mutations foncières y sont plus fréquentes.

L'organisation du traitement des DIA est aussi plus conséquente dans les communes importantes. Le circuit administratif et décisionnel y est plus complexe car il peut faire intervenir plusieurs services plus ou moins concernés par la déclaration.

Evolution du nombre de DIA entre 2000 et 2003 :

Population sdc en 1999	Nb moyen de DIA en 2000	Nb moyen de DIA en 2001	Nb moyen de DIA en 2002	Nb moyen de DIA en 2003
- de 500 hab	5	6	5	6
500 à 1 000 hab	11	11	9	9
1 000 à 2 000 hab	20	18	18	17
2 000 à 5 000 hab	44	41	39	41
5 000 à 10 000 hab	73	72	79	84
+ de 10 000 hab	230	237	241	274

L'enquête montre que globalement le nombre de DIA augmente, avec même un bond significatif en 2003 (+ 13,7%).

Dans les communes de moins de 5 000 habitants, le nombre de DIA a été à peu près stationnaire, les variations en valeurs absolues se révélant peu significatives d'une année

sur l'autre, entre 2000 et 2003. Certaines de ces communes n'ont reçu aucune DIA pendant ces 4 années. C'est le cas en particulier dans la tranche des communes de moins de 1 000 habitants. A l'inverse, les communes de plus de 5 000 habitants connaissent une augmentation progressive du nombre de DIA reçues, qui traduit une plus grande dynamique locale.

d) Exploitation statistique des DIA par les collectivités

Au-delà de leur portée juridique, les déclarations d'intention d'aliéner constituent un outil d'information sur les mutations foncières. La commune est informée de l'intention de vente d'un bien, avant même que celle-ci ne soit rendue réellement publique.

Certaines collectivités cherchent à exploiter cette source d'informations précieuses, notamment d'un point de vue statistique : nature des biens mis en vente, localisation, rythme et volume des mutations immobilières, niveau des prix, identité des vendeurs, ...

Pourtant, malgré l'importance des informations qu'apporte un simple suivi, l'enquête révèle que les DIA font très peu l'objet d'une exploitation statistique dans la Manche. Seulement 8 communes sur 111 (ayant répondu à la question posée à ce sujet) utilisent l'information contenue dans les DIA à des fins d'observation du marché foncier local. Une commune (Réville) enregistre informatiquement les données en vue d'une exploitation statistique ultérieure.

Parmi ces communes, trois communes comptent plus de 10 000 habitants : Cherbourg-Octeville, Equeurdreville-Hainneville et Turlaville. (La Glacière n'a pas répondu) ; une commune a 2 500 habitants : Périers; une autre a 1 700 habitants : Lessay, et trois ont entre 500 et 1 000 habitants : Siouville-Hague, Bricqueville-sur-Mer, et Saint-Brice-de-Landelles.

L'intérêt d'une exploitation des DIA dans les communes de plus de 10 000 habitants s'explique aisément. Le marché foncier y est plus actif et les municipalités y ont des objectifs et des projets plus précis en terme d'aménagement. Les informations recueillies peuvent être mises au service d'une stratégie municipale et utilisées comme outil d'aide à la décision dans les politiques locales d'aménagement.

Cette exploitation des DIA appelle toutefois deux remarques :

- Le prix demandé initialement est rarement le prix réel de la transaction, généralement plus faible que le prix souhaité au départ par le vendeur.
- Toutes les DIA ne sont pas suivies d'une vente effective.

5- Mise en œuvre et évaluation du DPU

a) Non-utilisation du DPU dans les communes l'ayant institué

Communes ayant institué le DPU mais ne l'ayant pas utilisé dans les 4 ans :

Population sdc en 1999	Communes ayant instauré le DPU avant 2000 (parmi celles ayant répondu à la question)	Dont communes n'ayant pas préempté entre 2000 et 2003	En %
- de 500 hab	11	9	82
500 à 1 000 hab	18	10	56
1 000 à 2 000 hab	18	12	67
2 000 à 5 000 hab	13	8	62
5 000 à 10 000 hab	3	2	67
+ de 10 000 hab	5	0	0
TOTAL	68	41	60

Comme le montre le tableau ci-dessus, le droit de préemption urbain est très inégalement pratiqué.

Dans les communes de plus de 10 000 habitants, il a été utilisé au moins une fois durant les années 2000 à 2003.

Dans les communes de moins de 10 000 habitants, l'exercice du droit de préemption urbain est beaucoup moins systématique, surtout dans le groupe des communes rurales de moins de 500 habitants, où plus de 80 % des communes ayant institué le DPU n'en ont pas fait usage entre 2000 et 2003. La double vocation du DPU étant à la fois de maîtriser le préalable foncier et de lutter contre la pression foncière, celui-ci cadre ainsi plus difficilement avec les enjeux d'aménagement des petites communes rurales réputées moins en lutte avec les dérives de la spéculation foncière. Ces communes disposent pour la plupart d'entre elles, de peu de réserves foncières. Elles en éprouvent d'autant moins le besoin, que l'offre foncière y est souvent abondante. La maîtrise du foncier y est rarement un motif de blocage de projet. Elles ont aussi moins de projets avérés et le DPU est considéré dans ces communes, comme un outil dont on souhaite pouvoir disposer « pour le cas où ».

b) Typologie des usages de la préemption

Beaucoup de communes (79 parmi celles qui ont répondu à l'enquête) n'ont pas répondu à la question suivante : pour quels projets identifiés le DPU a-t-il été utilisé ?

D'autre part, certaines ont précisé qu'elles n'ont pas encore eu recours au DPU ou encore qu'elles n'ont pas de projets identifiés.

L'enquête révèle que le droit de préemption est utilisé à plusieurs fins. D'après les réponses apportées au questionnaire, les utilisations du DPU peuvent être classées en grandes catégories.

Il sert ainsi à :

- constituer des réserves foncières pour le plus ou moins long terme,
- réaliser de l'habitat (construction de : logements HLM, logements locatifs communaux, lotissements, logements pour personnes âgées, logements d'accueil pour personnes handicapées...) et se substituer ou accompagner le marché privé,
- réaliser des équipements publics (espace socio-culturel, bibliothèque, musée, office de tourisme, des équipements de loisirs et équipements sportifs (camping, terrain des sports, plan d'eau, salle des fêtes, école de surf...), des aménagements routiers ou des infrastructures de déplacements doux (aménagement de voirie, stationnements, carrefours, aménagement de sécurisation, liaisons piétonnes...),
- aménager des sites d'accueil d'activités économiques (accueil, extension ou maintien de commerces,...),
- protéger, aménager ou mettre en valeur des sites (aménagements paysagers, jardin public, protection de milieux naturels, ...).

L'enquête révèle aussi que parfois, c'est la vente d'un bien (ou le regret d'avoir laissé passer un bien que la commune aurait dû acquérir), qui déclenche le besoin d'instituer le DPU. Parfois encore, ce sont les caractéristiques du bien mis en vente qui fait naître un projet communal ou précise sa localisation.

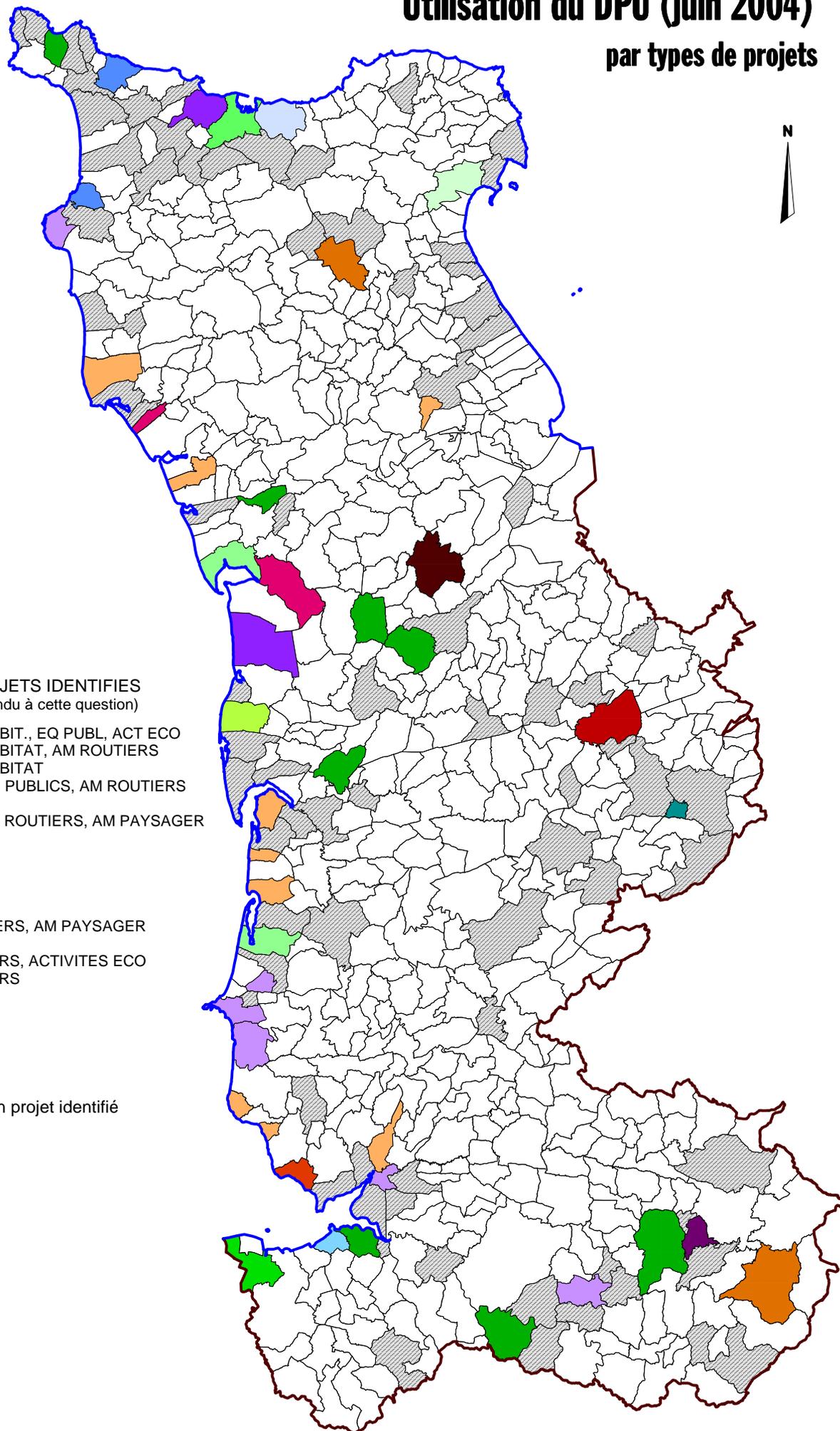
Carte : Types d'utilisation du DPU



LES TYPES DE PROJETS IDENTIFIES (communes ayant répondu à cette question)

- RESERVES FONCIERES, HABIT., EQ PUBL, ACT ECO
- RESERVES FONCIERES, HABITAT, AM ROUTIERS
- RESERVES FONCIERES, HABITAT
- RESERVES FONCIERES, EQ PUBLICS, AM ROUTIERS
- RESERVES FONCIERES
- HABITAT, EQP PUBLICS, AM ROUTIERS, AM PAYSAGER
- HABITAT, EQUIP PUBLICS
- HABITAT, EQUIP LOISIRS
- HABITAT, AM ROUTIERS
- HABITAT, ACTIVITES ECO
- HABITAT
- EQUIP PUBLICS, AM ROUTIERS, AM PAYSAGER
- EQUIP PUBLICS
- EQUIP LOISIRS, AM ROUTIERS, ACTIVITES ECO
- EQUIP LOISIRS, AM ROUTIERS
- EQUIP LOISIRS
- AM ROUTIERS
- AM PAYSAGER
- ACTIVITES ECO

■ Non renseigné ou aucun projet identifié



Classement des différents usages du DPU :

Type d'usage du DPU	Nombre de communes concernées
Habitat	17
Réserves foncières	14
Aménagements routiers	14
Equipements publics, équipements collectifs	9
Equipements de loisir, équipements sportifs	5
Activités économiques	5
Aménagements paysagers	3

Au total, seulement 44 communes ont répondu à la question posée à ce sujet, soit un peu plus d'un tiers des communes qui ont instauré le DPU.

Certaines d'entre elles ont utilisé le DPU pour plusieurs usages. (C'est pourquoi le total du tableau est supérieur à 44).

Les communes réalisant des réserves foncières sont principalement des communes littorales, dans lesquelles le foncier est rare et donc cher, et la spéculation foncière particulièrement active. Le DPU constitue dans ces communes, un véritable outil d'intervention au service d'une stratégie d'aménagement ou d'un projet précis.

c) Fréquence de l'usage du DPU

DIA et intention de préempter en 2003 :

Population sdc en 1999	Nb moyen de DIA reçues	Nb moyen d'intention de préempter	Taux de préemption (%)
- de 500 hab	6	0,2	3,0
500 à 1 000 hab	9	0,2	1,8
1 000 à 2 000 hab	17	0,4	2,3
2 000 à 5 000 hab	41	0,2	0,5
5 000 à 10 000 hab	84	0,2	0,2
+ de 10 000 hab	274	1,4	0,5
TOTAL	Total 3 290	Total 29	0,9

Comme indiqué précédemment, l'usage du droit de préemption urbain est statistiquement peu important.

Sur l'ensemble des communes ayant répondu à l'enquête et ayant instauré le DPU, moins de 1 % des DIA entraînent une décision de préempter.

On peut noter en outre que le taux de préemption (rapport entre le nombre d'intention de préempter rapporté au nombre total de DIA reçues) est indépendant de la taille des communes. Ce sont les communes de moins de 500 habitants et celles de 1 000 à 2 000 habitants qui préemptent le plus. Les villes de plus de 10 000 habitants ont un taux comparable à celui des communes de 2 000 à 5 000 habitants.

Certaines collectivités préfèrent négocier à l'amiable directement avec les propriétaires pour acquérir un bien, tandis que d'autres constituent leur stock foncier uniquement au moyen du droit de préemption.

On saisit ainsi le caractère variable du recours à la préemption selon les collectivités et les situations locales.

d) Analyse des différents modes d'acquisition (préemption, à l'amiable, expropriation)

Les différents modes d'acquisition entre 2000 et 2003 :

Population sdc en 1999	Acquisitions avec DPU		Acquisitions à l'amiable		Acquisitions par voie d'expropriation		Total acquisitions	
	En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %
- de 500 hab	8	31	18	69	0	0	26	100
500 à 1 000 hab	11	41	16	59	0	0	27	100
1 000 à 2 000 hab	21	32	45	68	0	0	66	100
2 000 à 5 000 hab	8	24	25	76	0	0	33	100
5 000 à 10 000 hab	2	5	41	93	1	2	44	100
+ de 10 000 hab	20	54	17	46	0	0	37	100
TOTAL	70	30,0	162	69,6	1	0,4	233	100

Sur l'ensemble des communes pour lesquelles cette analyse a été possible, il s'avère que les acquisitions se font majoritairement à l'amiable (près de 70 % des cas). Ce pourcentage est encore plus élevé pour les communes de 5 000 à 10 000 habitants, mais il est fortement influencé par les statistiques de la commune de Coutances. En effet, à elle seule, elle a réalisé 30 acquisitions à l'amiable (sur un total de 41 pour cette catégorie de communes).

Les communes de plus de 10 000 habitants ont la particularité d'acquérir plus fréquemment en utilisant leur droit de préemption (plus de 50 % des cas). Toutes l'ont pratiqué au moins une fois en 4 ans. Les acquisitions à l'amiable sont plus rares : une seule commune de cette tranche y a eu recours (Equeurdreville-Hainneville).

Ainsi, mis à part les communes de plus de 10 000 habitants, les collectivités privilégient les acquisitions à l'amiable plutôt que d'avoir recours au droit de préemption, mode d'acquisition dont la procédure est jugée plus contraignante.

L'expropriation n'est pas un mode d'acquisition prisé dans le département. Cette formule d'acquisition est perçue comme un « passage en force », souvent mal vécu par le détenteur du bien, mais aussi par l'acquéreur, qui craint les effets négatifs de cette procédure sur son électorat. Dans la Manche, département de petites communes, ce passage en force peut laisser des traces pour longtemps. Il résulte de l'enquête que ce mode d'acquisition n'a été utilisé qu'une seule fois (commune de Valognes). A titre d'exemple, les acquisitions nécessaires pour l'aménagement de l'A 84, maillon de l'autoroute des Estuaires », qui représente 70 km dans la traversée du département de la Manche, ont été pour la quasi-totalité des surfaces acquises, obtenues à l'amiable.

Il faut signaler aussi que certaines tentatives d'expropriation se sont traduites par des procédures contentieuses sans fin, incompatibles avec le calendrier des projets des

collectivités concernées (cf. : acquisition des terrains destinés à accueillir « les Maîtres laitiers du Cotentin » à Saint-Georges-Montcoq) et n'ont fait que renforcer aux yeux de tous, l'image négative de la procédure d'expropriation.

e) Comparaison entre le montant moyen des préemptions et le montant des acquisitions amiables

Montants moyens unitaires des préemptions et des acquisitions amiables entre 2000 et 2003 :

Population sdc en 1999	Prix moyen des préemptions (en €)	Prix moyen des acquisitions amiables (en €)	Rapport entre le prix moyen des préemptions et celui des acquisitions amiables
- de 500 hab	27 718	7 304	3,8
500 à 1 000 hab	29 568	30 383	1,0
1 000 à 2 000 hab	25 967	31 772	0,8
2 000 à 5 000 hab	63 755	21 172	3,0
5 000 à 10 000 hab	102 903	22 886	4,5
+ de 10 000 hab	72 625	37 971	1,9
TOTAL	46 580	25 682	1,8

Pour les communes ayant répondu, la comparaison a été faite entre la valeur moyenne des 70 acquisitions par préemption avec celle des 162 acquisitions amiables.

Le montant moyen unitaire des biens préemptés est, en règle générale, plus élevé que celui des acquisitions amiables. Alors que la valeur moyenne des acquisitions amiables est d'environ 25 700 €, celle des préemptions atteint 46 600 €.

Ce résultat varie selon la taille des communes. Pour les communes dont la taille est comprise entre 1 000 et 2 000 habitants, la valeur moyenne des préemptions est inférieure à celui des acquisitions amiables. Les communes de 500 à 1 000 habitants ont quant à elles des valeurs relativement similaires. Par contre, pour le segment des communes de 5 000 à 10 000 habitants et celui des moins de 500 habitants, la valeur moyenne des préemptions est largement supérieure (près de quatre fois supérieure) à celle des acquisitions réalisées à l'amiable.

Toutefois, le montant moyen des acquisitions par préemption et par voie amiable et les conclusions qu'on peut tirer de la comparaison des chiffres sont à utiliser avec précaution. En effet, on met au même niveau des biens extrêmement variés de par leur nature et donc leur prix.

Il faut noter que si la commune n'est pas en mesure de mobiliser immédiatement les fonds nécessaires pour exercer son droit de préemption, elle peut dorénavant faire appel à l'Etablissement Public Foncier Normand (EPFN – voir annexe 3). Cet organisme a étendu son territoire de compétence à l'ensemble de la région Basse-Normandie et donc au département de la Manche (décret n2004-1149 du 28 octobre 2004).

f) Intervention du juge de l'expropriation

L'intervention du juge de l'expropriation est requise en cas de désaccord sur le prix entre le préempteur et le propriétaire vendeur.

Sur les quatre années renseignées par l'enquête (de 2000 à 2003), les collectivités n'ont fait appel au juge de l'expropriation que trois fois. Cette solution est ainsi très peu prise ; le prix du vendeur du bien finit par rencontrer à l'amiable, celui de l'acheteur.

V- Complément statistique

Il nous a semblé intéressant d'apporter un complément d'analyse sur la pratique du droit de préemption urbain dans la Manche en exploitant les sources d'information répertoriées en continu à la direction départementale de l'équipement, dans l'unité « accessibilité et droit des sols ». Cette unité reçoit régulièrement les délibérations des conseils municipaux qui décident d'instaurer le droit de préemption urbain.

Les données que nous avons pu exploiter ici, ont été mises à jour en mai 2004.

Ces données ont été recoupées avec celles obtenues à partir des réponses au questionnaire ; celui-ci ayant été envoyé aux communes susceptibles d'avoir instauré cet outil.

Quelques incohérences ont ainsi été relevées. Certaines communes ayant répondu dans l'enquête qu'elles ne disposaient pas du DPU, figuraient pourtant dans les statistiques de la DDE. Elles ont donc été enlevées de la liste qui a servi à faire la carte et le tableau suivants.

Carte : Communes ayant institué un DPU (juin 2004)

Population sdc en 1999	Communes ayant un DPU	Communes sans DPU	Total	% avec DPU	% sans DPU
- de 500 hab	41	349	390	10,5	89,5
500 à 1 000 hab	36	91	127	28,3	71,7
1 000 à 2 000 hab	31	14	45	68,9	31,1
2 000 à 5 000 hab	24	5	29	82,8	17,2
5 000 à 10 000 hab	5	1	6	83,3	16,7
+ de 10 000 hab	5	0	5	100,0	0,0
TOTAL	142	460	602	23,6	76,4

Globalement, dans la Manche, plus des deux tiers des communes ayant la possibilité d'instituer le droit de préemption urbain ont délibéré en ce sens.

Comparativement avec les résultats de l'enquête, 18 communes ayant le DPU n'ont pas répondu au questionnaire. Il y avait alors 124 communes à avoir répondu qu'elles avaient instauré cet outil. Ce qui correspond aux 142 communes ventilées dans le tableau ci-dessus.

On remarque que les dix communes manchoises comptant plus de 5 000 habitants ont mis en place le DPU, à l'exception de la commune de Carentan, qui n'est pas en mesure de le mettre en place actuellement puisqu'elle n'a ni POS, ni PLU, ni carte communale). Ces 10 communes ont répondu à l'enquête, ce qui garantit la fiabilité des informations obtenues pour cette catégorie de communes.

Communes ayant institué un DPU (juin 2004)

Analyses
Territoriales
et Politiques
de l'Etat



Communes disposant du DPU*
par subdivision territoriale

	AVRANCHES	(36)
	CARENTAN	(23)
	CHERBOURG	(36)
	COUTANCES	(18)
	GRANVILLE	(11)
	SAINT LO	(18)

* Recoupement des données
du SAUE/ADS et du questionnaire
envoyé aux communes



0 20 km

VI- Les enseignements à tirer et les suites à donner

1- Les principaux enseignements de l'étude

La présente étude avait pour objectif d'apporter un éclairage sur la pratique du droit de préemption urbain dans le département puisque aucun bilan n'avait encore été réalisé à ce sujet. L'étude apporte un certain nombre d'enseignements.

L'institution du DPU a démarré lentement dans la Manche. Le recours à la préemption est variable selon les collectivités et les situations locales. Mais dans leur ensemble, les collectivités, notamment les plus petites, privilégient les acquisitions à l'amiable et ne voient pas dans le DPU un outil apte à les impliquer davantage dans l'aménagement communal et dans la mise en œuvre des orientations d'aménagement arrêtées dans le plan local d'urbanisme.

La faible utilisation du DPU démontre l'absence de projet urbain et conduit à une question toute simple : Qui prend en charge les questions d'aménagement dans les communes ? La stratégie des communes consiste la plupart du temps à se décharger du sujet en s'appuyant parfois sur de fausses bonnes raisons (manque de compétences juridiques, techniques, de moyens financiers, etc., ...) et à s'en remettre aux initiatives du secteur privé. Ce constat vaut notamment pour les lotissements.

Le seul fait que la plupart d'entre elles instituent le DPU sur la totalité des zones U, NA ou AU du POS ou du PLU démontre l'absence de sélection et donc d'identification des terrains qui sont à considérer comme stratégiques au regard des orientations du document d'urbanisme.

Bon nombre d'entre elles voient dans le droit de préemption urbain un outil disponible « pour le cas où... » et non comme un moyen mis au service d'une stratégie anticipant le devenir souhaité de la commune et les besoins à satisfaire pour atteindre cet horizon souhaité. Il est probable également que l'information initiale apportée aux élus à propos du droit de préemption urbain a été trop succincte ; le renouvellement des équipes municipales n'a fait que contribuer à dégrader cette information initiale déjà insuffisante.

Beaucoup de collectivités n'exploitent pas les DIA comme outil d'observation du marché foncier local, ce qui confirme leur faible implication réelle dans l'aménagement communal et l'absence de volonté de leur part de peser sur les tendances du marché.

A leur décharge, force est de constater que, sauf dans la région de Granville, la Manche ne souffre pas de pénurie foncière et que les acquisitions nécessaires au développement local s'effectuent à l'amiable, sans difficulté majeure, sauf rares exceptions confirmant la règle. Même si la pression foncière s'est sensiblement accrue au cours des dernières années, notamment sur le littoral, elle reste néanmoins raisonnable pour le moment et les prix pratiqués abordables.

L'étude montre aussi que l'exercice du DPU est rarement transféré à un EPCI. Les projets d'intérêt communautaire pour lesquels l'usage du DPU serait le bienvenu sont ainsi souvent dépendants des décisions municipales. La rareté du transfert de compétences « droit de préemption urbain » à l'EPCI illustre l'attachement des maires aux pouvoirs que leur ont

conféré en matière d'urbanisme les premières lois de décentralisation, et les progrès qui restent à faire dans le domaine de l'intercommunalité sur les questions d'aménagement.

2- Les suites à donner

La relance de la planification induite par les lois SRU et UH doit pouvoir être mise à profit pour réinvestir la question du foncier, acculturer les collectivités en ce domaine et pour démontrer la pertinence de l'outil foncier dans la résolution des problèmes d'aménagement.

Dans ce contexte, la création de l'établissement public foncier de Normandie et l'extension récente de son territoire d'intervention à l'ensemble de la région constitue un élément nouveau qui mérite d'être porté à la connaissance des collectivités.

La présentation des principaux enseignements de cette étude peut aussi être saisie comme une opportunité pour apporter à ces collectivités une information complète sur les outils fonciers qui sont aujourd'hui à leur disposition (*voir annexe 4*). Le fait qu'un certain nombre de municipalités ne savaient même pas que la commune avait mis en place un droit de préemption urbain justifie à lui seul cette nouvelle information sur l'action foncière.

VII- Glossaire

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

DIA : déclaration d'intention d'aliéner

DPU : droit de préemption urbain

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

EPFN : établissement public foncier de Normandie

EPBS : établissement public de la Basse-Seine

PLU : plan local d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

SAFER : sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SRU (loi) : loi solidarité et renouvellement urbains

UH (loi) : Loi urbanisme et habitat

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZAD : zone d'aménagement différé

VIII- Bibliographie

- Etat des lieux des pratiques de la préemption en DPU et en ZAD et propositions de réformes, ADEF, Olivier Morlet, février 2000.
- Politiques foncières locales : prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, DGUHC, mars 2004
- La gazette des communes – article sur le droit de préemption urbain, 8 décembre 2003
- La gazette des communes – article sur le logement – face à la crise, ce que font les collectivités, 11 avril 2005
- Etat des lieux des pratiques de la préemption en DPU et en ZAD et propositions de réformes, ADEF, Olivier Morlet, février 2000.
- Site Internet de l'EPBS (qui est en cours de révision) : www.epbs.fr

IX- Annexes

- 1- le questionnaire
- 2- la liste des communes ayant reçu le questionnaire
- 3- Les différents domaines d'intervention de l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN)
- 4- Les outils fonciers

Annexe 1 : le questionnaire

**QUESTIONNAIRE COMMUNAL
SUR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

1. Renseignements généraux sur la commune :

- Nom de la commune :

.....

- Budget total d'investissement en 2003 (en euros) :

.....

2. La commune est-elle dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé ou bien d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé ?

- Oui Non

3. La commune a-t-elle instauré un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones U et NA (pour les communes avec POS) ou sur tout ou partie des zones AU (pour les communes avec PLU) ?

- Oui Non

S'il s'agit d'une partie seulement du zonage, pouvez-vous indiquer les numéros de parcelles :

.....
.....
.....
.....

Si vous avez répondu NON aux questions 2 et 3 nous vous remercions de nous retourner ce questionnaire (à l'adresse indiquée en dernière page).

4. La commune a-t-elle instauré un Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé* sur tout ou partie des zones U et NA ou sur tout ou partie des zones AU ?

- Oui Non

5. Surfaces (en ha) des zones U et NA ou AU couvertes actuellement par le Droit de Préemption Urbain simple et/ou renforcé :

	Surfaces classées U (en ha)	Surfaces classées NA (en ha)	Surfaces classées en AU (en ha)
Surfaces totales			
Surfaces couvertes par le DPU			
Surfaces couvertes par le DPU renforcé			

** DPU renforcé :
il peut s'appliquer aux immeubles bâtis depuis moins de 10 ans, aux locaux compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété depuis plus de 10 ans. Il faut pour cela une délibération motivée du conseil municipal. (article L211-4 du Code de l'Urbanisme)*

6. A quelle date a été institué le DPU sur la commune ?

.....

7. Depuis la première délibération instituant un DPU sur tout ou partie des zones U et NA ou sur tout ou partie des zones AU, son périmètre a-t-il fait l'objet d'une ou plusieurs modifications ?

- Oui Non (si non, passez à la question 9)

8. Cette ou ces modifications de périmètres ont-elles abouti ?

- à élargir le périmètre du DPU simple à élargir le périmètre du DPU renforcé
 à diminuer le périmètre du DPU simple à diminuer le périmètre du DPU renforcé

9. La commune a-t-elle délégué l'exercice du droit de préemption à une structure intercommunale (communauté de communes ou communauté urbaine) ?

- Oui Non

10. Si oui, laquelle ?

•

11. Lorsque la collectivité renonce à exercer son droit de préemption :

- elle notifie sa décision au propriétaire (ou au notaire) avant l'expiration du délai de 2 mois
 elle attend l'expiration du délai de 2 mois

12. Combien de déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.) au total la collectivité a-t-elle reçues ? :

- en 2003 :
- en 2002 :
- en 2001 :
- en 2000 :

13. Combien de fois la collectivité a-t-elle manifesté son intention de préempter un bien ? :

- en 2003 :
- en 2002 :
- en 2001 :
- en 2000 :

14. Combien de fois la commune a-t-elle saisi le juge de l'expropriation dans le cadre de la procédure de préemption ? :

- en 2003 :
- en 2002 :
- en 2001 :
- en 2000 :

15. Quel a été le nombre et la valeur totale (en euros) des acquisitions foncières et immobilières réalisées par la collectivité ?

• en 2003 :

- en utilisant le DPU : nombre : valeur (en euros) :
- par voie d'expropriation : nombre : valeur (en euros) :
- à l'amiable : nombre : valeur (en euros) :

• en 2002 :

- en utilisant le DPU : nombre : valeur (en euros) :
- par voie d'expropriation : nombre : valeur (en euros) :
- à l'amiable : nombre : valeur (en euros) :

• en 2001 :

- en utilisant le DPU : nombre : valeur (en euros) :
- par voie d'expropriation : nombre : valeur (en euros) :
- à l'amiable : nombre : valeur (en euros) :

• en 2000 :

- en utilisant le DPU : nombre : valeur (en euros) :
- par voie d'expropriation : nombre : valeur (en euros) :
- à l'amiable : nombre : valeur (en euros) :

16. Pour quel(s) projet(s) identifié(s) avez-vous utilisé le DPU ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

17. L'information contenue dans les DIA (catégorie de bien, prix, surface,...) fait-elle l'objet d'une exploitation statistique régulière ?

- Oui Non

**Merci de compléter ce questionnaire
et de le retourner pour le 30 juin 2004 à l'adresse suivante :**

<p><u>DDE de la Manche</u> <u>SAUE / ATPE</u> Boulevard de la Dollée – BP 496 50 006 SAINT-LO cédex</p>

Annexe 2 : la liste des communes interrogées

Liste des communes

Code postal	NOM
50440	ACQUEVILLE
50180	AGNEAUX
50230	AGON COUTAINVILLE
50400	ANCTOVILLE SUR BOSCOQ
50560	ANNEVILLE SUR MER
50660	ANNOVILLE
50440	AUDERVILLE
50630	AUMEVILLE LESTRE
50300	AVRANCHES
50720	BARENTON
50760	BARFLEUR
50270	BARNEVILLE CARTERET
50000	BAUDRE
50440	BEAUMONT HAGUE
50170	BEAUVOIR
50140	BION
50440	BIVILLE
50560	BLAINVILLE SUR MER
50440	BRANVILLE HAGUE
50290	BREHAL
50110	BRETTEVILLE
50430	BRETTEVILLE SUR AY
50500	BREVANDS
50290	BREVILLE SUR MER
50200	BRICQUEVILLE LA BLOUETTE
50290	BRICQUEVILLE SUR MER
50700	BRIX
50480	BRUCHEVILLE
50750	CANISY
50330	CARNEVILLE
50740	CAROLLES
50220	CEAUX
50510	CERENCES
50530	CHAMPEAUX
50480	CHEF DU PONT
50100	CHERBOURG OCTEVILLE
50600	CHEVREVILLE
50890	CONDE SUR VIRE
50330	COSQUEVILLE
50290	COUDEVILLE SUR MER
50220	COURTILS
50200	COUTANCES
50690	COUVILLE
50630	CRASVILLE
50710	CREANCES

Code postal	NOM
50580	DENNEVILLE
50110	DIGOSVILLE
50440	DIGULLEVILLE
50350	DONVILLE LES BAINS
50530	DRAGEY RONTHON
50220	DUCEY
50440	ECULLEVILLE
50120	EQUEURDREVILLE HAINNEVILLE
50840	FERMANVILLE
50340	FLAMANVILLE
50690	FLOTTEMANVILLE HAGUE
50310	FONTENAY SUR MER
50480	FOUCARVILLE
50310	FRESVILLE
50760	GATTEVILLE LE PHARE
50450	GAVRAY
50560	GEFFOSSES
50530	GENETS
50250	GLATIGNY
50330	GONNEVILLE
50330	GOUBERVILLE
50750	GOURFALEUR
50560	GOUVILLE SUR MER
50400	GRANVILLE
50440	GREVILLE HAGUE
50160	GUILBERVILLE
50690	HARDINVEST
50590	HAUTEVILLE SUR MER
50340	HEAUVILLE
50180	HEBECREYON
50440	HERQUEVILLE
50200	HEUGUEVILLE SUR SIENNE
50170	HUISNES SUR MER
50440	JOBOURG
50610	JULLOUVILLE
50520	JUVIGNY LE TERTRE
50470	LA GLACERIE
50250	LA HAYE DU PUIITS
50320	LA HAYE PESNEL
50880	LA MEAUFFE
50630	LA PERNELLE
50600	LAPENTY
50110	LE MESNIL AU VAL
50000	LE MESNIL ROUXELIN
50140	LE NEUFBOURG

Code postal	NOM
50340	LE ROZEL
50640	LE TEILLEUL
50300	LE VAL SAINT PERE
50600	LES LOGES MARCHIS
50270	LES MOITIERS D'ALLONNE
50340	LES PIEUX
50500	LES VEYS
50430	LESSAY
50310	LESTRE
50660	LINGREVILLE
50250	LITHAIRE
50290	LONGUEVILLE
50300	MARCEY LES GREVES
50190	MARCHESIEUX
50570	MARIGNY
50600	MARTIGNY
50690	MARTINVEST
50330	MAUPERTUS SUR MER
50500	MEAUTIS
50600	MILLY
50660	MONTCHATON
50310	MONTEBOURG
50760	MONTFARVILLE
50250	MONTGARDON
50200	MONTHUCHON
50590	MONTMARTIN SUR MER
50630	MORSALINES
50140	MORTAIN
50600	MOULINES
50860	MOYON
50330	NEVILLE SUR MER
50200	NICORPS
50140	NOTRE DAME DU TOUCHET
50690	NOUAINVILLE
50440	OMONVILLE LA PETITE
50440	OMONVILLE LA ROGUE
50660	ORVAL
50600	PARIGNY
50410	PERCY
50190	PERIERS
50360	PICAUVILLE
50770	PIROU
50220	POILLEY
50880	PONT HEBERT
50220	PONTAUBAULT
50170	PONTORSON
50300	PONTS

Code postal	NOM
50580	PORBAIL
50460	QUERQUEVILLE
50630	QUETTEHOU
50310	QUINEVILLE
50000	RAMPAN
50480	RAVENOVILLE
50590	REGNEVILLE SUR MER
50330	RETHOVILLE
50760	REVILLE
50140	ROMAGNY
50160	SAINT AMAND
50680	SAINT ANDRE DE L'EPINE
50140	SAINT BARTHELEMY
50730	SAINT BRICE DE LANDELLES
50680	SAINT CLAIR SUR L'ELLE
50500	SAINT COME DU MONT
50750	SAINT EBREMOND DE BONFOSSE
50270	SAINT GEORGES DE LA RIVIERE
50000	SAINT GEORGES MONTCOQ
50480	SAINT GERMAIN DE VARREVILLE
50440	SAINT GERMAIN DES VAUX
50430	SAINT GERMAIN SUR AY
50180	SAINT GILLES
50600	SAINT HILAIRE DU HARCOUET
50500	SAINT HILAIRE PETITVILLE
50240	SAINT JAMES
50300	SAINT JEAN DE LA HAIZE
50270	SAINT JEAN DE LA RIVIERE
50140	SAINT JEAN DU CORAIL
50530	SAINT JEAN LE THOMAS
50700	SAINT JOSEPH
50000	SAINT LO
50580	SAINT LO D'OURVILLE
50310	SAINT MARCOUF DE L'ISLE
50190	SAINT MARTIN D'AUBIGNY
50730	SAINT MARTIN DE LANDELLES
50480	SAINT MARTIN DE VARREVILLE
50300	SAINT MARTIN DES CHAMPS
50380	SAINT PAIR SUR MER
50200	SAINT PIERRE DE COUTANCES
50330	SAINT PIERRE EGLISE
50220	SAINT QUENTIN SUR LE HOMME
50580	SAINT REMY DES LANDES
50750	SAINT SAMSON DE BONFOSSE
50390	SAINT SAUVEUR LE VICOMTE
50490	SAINT SAUVEUR LENDELIN
50300	SAINT SENIER SOUS AVRANCHES

Code postal	NOM
50250	SAINT SYMPHORIEN LE VALOIS
50550	SAINT VAAST LA HOUGUE
50440	SAINTE CROIX HAGUE
50760	SAINTE GENEVIEVE
50480	SAINTE MERE EGLISE
50500	SAINTENY
50530	SARTILLY
50690	SIDEVILLE
50340	SIOUVILLE HAGUE
50150	SOURDEVAL
50270	SURTAINVILLE
50250	SURVILLE
50700	TAMERVILLE
50420	TESSY SUR VIRE
50690	TEURTHEVILLE HAGUE
50330	TOCQUEVILLE
50470	TOLLEFAST

Code postal	NOM
50460	TONNEVILLE
50160	TORIGNI SUR VIRE
50110	TOURLAVILLE
50200	TOURVILLE SUR SIENNE
50340	TREAUVILLE
50460	URVILLE NACQUEVILLE
50300	VAINS
50700	VALOGNES
50330	VAROUVILLE
50440	VASTEVILLE
50440	VAUVILLE
50800	VILLEDIEU LES POELES
50690	VIRANDEVILLE
50600	VIREY
50400	YQUELON
50700	YVETOT BOCAGE

**Annexe 3 : Les différents domaines d'intervention de
l'Établissement public foncier de Normandie (EPFN)**

▪ Actions foncières	⇒	La convention de réserve foncière La convention d'action foncière (CAF) Le programme d'action foncière (PAF)
▪ Renouveaulement urbain	⇒	La résorption des friches Le pré-aménagement
▪ Diversification de l'habitat	⇒	Le portage foncier pour la diversification du logement Le bail à construction pour la diversification du logement La minoration foncière
▪ Services en milieu rural	⇒	Le bail pour maintien de service et commerces en milieu rural
▪ Environnement	⇒	Le portage de terrains pour la lutte contre les inondations Le bail pour la lutte contre les inondations Le bail coupure verte ou parc urbain Le bail espaces naturels
▪ Transversal	⇒	L'opération intégrée Le portage pour des projets d'agglomération ou de territoire Les études

Annexe 4 : Les outils fonciers

Source :

Politiques foncières locales : prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, DGUHC, mars 2004

Plusieurs familles d'outils permettent d'intervenir directement ou indirectement sur le foncier :

- **Des outils qui agissent sur la valeur d'usage du sol**, en permettant à la puissance publique d'intervenir pour contrôler et modifier l'occupation et l'utilisation du sol, dans l'intérêt général et dans le cadre tracé par le droit de l'urbanisme et les législations connexes. Il s'agit d'outils d'orientation et de planification (*SCoT*), du droit des sols (*PLU et servitudes publiques*) et opérationnels (*remembrement...*)
- **Des outils qui agissent sur la valeur des échanges fonciers** permettant ainsi à la puissance publique d'intervenir sur les mutations foncières dans un but d'aménagement délimité par le droit de l'urbanisme. Il s'agit d'outils spécifiques comme la préemption (*DPU, ZAD, SAFER...*)
- **Des outils fiscaux multiples qui agissent sur la détention des terrains** et plus généralement sur la propriété, les mutations, les usages du sol : *taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, taxe spéciale d'équipement pour les EPF, ...*
- **Des moyens d'action contractuels**. Différentes formules (*bail rural, bail emphytéotique, convention d'occupation précaire pour les terrains non destinés immédiatement à la construction, contrats de pays, ...*) assurent à la collectivité une gestion active de son patrimoine foncier et immobilier.
- **Des moyens d'action structurels**. En complément de ses propres services, la collectivité a la capacité de contribuer à la constitution ou au renforcement d'outils structurels à vocation foncière de service public (*EPF, SAFER, ...*) qui peuvent intervenir dans la durée au service du projet foncier local. Le contrôle de ces outils lui permettra de mieux maîtriser les évolutions de son territoire et lui donnera meilleure capacité de réaction.
- **Des moyens d'action financiers**. La mise en place du projet foncier local implique de mettre en place des financements adaptés. Une ingénierie financière spécifique est nécessaire en vue de mobiliser le plus efficacement possible et au moment opportun l'ensemble des ressources disponibles.

Elle nécessite la mobilisation :

- Du *budget des collectivités locales*
- De *subventions* (de l'Etat, de l'Union européenne, du conseil régional, ...)
- De prêts qui complètent les financements (*prêts CDC*)
- De la *taxe spéciale d'équipement dont bénéficient les EPF* qui permet à ces établissements de mobiliser le foncier au bénéfice des collectivités.

Boulevard de Dollée
B.P. 496
50006 Saint-Lô cedex
téléphone :
02 33 06 39 52
télécopie :
02 33 06 39 09
mél : dir.saue.dde.manche
@equipement.gouv.fr